



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 31165/2023**  
**10.04.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Јаковљевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Есад Дуљевић, адвокат из ... и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене ББ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 191/23 од 08.08.2023. године, у седници одржаној 10.04.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 191/23 од 08.08.2023. године у ставу првом изреке и пресуда Вишег суда у Новом Пазару П 73/2019 од 15.11.2022. године и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Пазару П 73/2019 од 15.11.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца па је утврђено према туженима да тужилац по основу куповине има право коришћења на катастарској парцели број .. потес „... Махала“, по култури земљиште под зградом – објектом у површини од 5,02 ара, земљиште под зградом – објектом у површини од 0,24 ара, земљиште уз зграду – објекат у површини од 5 ари и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 80м<sup>2</sup>, укупне површине 11,60 ари, уписане у листу непокретности број .. КО Нови Пазар па су обавезани тужени да тужиоцу признају право коришћења назначене непокретности и трпе права коришћења код надлежне РГЗ СКН Нови Пазар, у року од 15 дана од дана достављања пресуде. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплате солидарно 385.931,50 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 191/23 од 08.08.2023. године ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба тужене ББ и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Пазару П 73/2019 од 15.11.2022. године. Ставом другим изреке, укинута је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом првостепене пресуде у односу на тужену Републику Србију и предмет у укинutom делу враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и утврдио да је ревизија тужене основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, предметна кат. парц. .. настала је израдом катастра непокретности крајем 2011. године и то од дела кат. парц. .. КО Нови Пазар која је била уписана на Земљорадничку задругу „Војин Поповић“ у Новом Пазару која је цела парцела имала површину од 60,08 ари. Правни следбеник те задруге – предузеће „Војин Поповић“ холдинг д.д. из Новог Пазара као продавац је са предузећем за спољну трговину, производњу и услуге „Бумеранг“ чији је власник ВВ, као купац, закључио уговор о купопродаји непокретности дана 23.10.2002. године који је оверен од стране Општинског суда у Новом Пазару 30.12.2002. године под Ов 1005/02. Предмет уговора је ареал складишта у „... Махали“ који је био уписан у катастру СО Нови Пазар као кп. .. и то као складиште површине 9,78 ари и коришћење земљишта испод зграде као и двориште око зграде у површини од 50,30 ари, односно укупна површина је износила 60,08 ари. У члану 5. уговора констатовано је да продавац продаје купцу непокретност уписану у предмету уговора у мерама и границама како је тренутно постављена метална ограда те да се стога не гарантује купцу површина наведена у предмету уговора већ само површина у границама металне ограде. Приликом наведене куповине ВВ био је упознат да на тој парцели постоји и објекат од 500м<sup>2</sup> власништво предузећа „Унипром“. Тај објекат није био предмет његове куповине али је постојала намера предузећа „Унипром“ да изврши продају тог објекта. Назначени објекат предузеће ДД „Војин Поповић“ холдинг Нови Пазар и ТП „Унипром“ Нови Пазар су дана 25.09.2003. године продали овде тужиоцу АА. Продаја је извршена путем слободне продаје одржане 01.11.2003. године, при чему су у поступку надметања учествовали ВВ, ГГ и АА, али је тужилац дао најповољнију понуду. Предмет уговора је био магацин површине 493,24м<sup>2</sup> постојећи на кат. парц. .. КО Нови Пазар са земљиштем испод објекта и земљиштем за његову редовну употребу, укупне површине 10,85 ари. Уговор није оверен код суда, а купац АА је од ВВ био упозорен да је парцела раније продата Предузећу „Бумеранг“, али тужилац на то није реаговао. Тужилац је од стране продавца уведен у посед купљене непокретности и од тада се налази у државини. Предузеће за спољну трговину, производњу и услуге „Бумеранг“ је продато овде туженој ББ по основу уговора који је оверен пред Општинским судом у Новом Пазару 17.04.2006. године – Ов 236/2006. Предмет продаје био је и пословни објекат површине 9,78 ари и коришћење кат. парц. .. КО Нови Пазар укупне површине 60,08 ари. Катастарским премером у току 2011. године спорна парцела је уписана као државна својина РС са правом коришћења АА овде тужиоца, а објекат број 1 и 2 као приватна својина корисника АА. Међутим, по захтеву овде тужене ББ, Служба за катастар непокретности је извршила исправку уписа доношењем решења број 952-02-2776/12 од 01.02.2013. године – извршена исправка грешке тј. спровођење промена у листу непокретности на кат. парц. .. па је као корисник парцеле уместо АА уписана ББ, док је за држаоца на објектима 1 и 2

уписан АА. Република Србија је и даље остала уписана као власник те парцеле. Назначено решење је постало правноснажно и према извештају Службе за катастар непокретности Нови Пазар као корисник спорне парцеле сада је уписана тужена ББ а држалац тужилац АА, као држалац објеката 1 и 2 на тој парцели. Вештачењем је утврђено да та парцела представља засебну целину и ББ није користила предметну парцелу.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца основан и да исти куповином магацинског простора на делу кат. парц. .. постао и корисник сада спорне парцеле кат. парц. .. која је настала од напред назначене парцеле у току катастарског премера 2011. године. Куповином магацина тужилац АА је ушао у државину спорне парцеле која чини засебну површину – целину. Закључио је да је исти савестан јер је својину на објектима а тиме и право коришћења стекао теретним путем.

Другостепени суд је у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда и потврдио првостепену пресуду и додао да се може закључити да спорно земљиште није представљало део земљишта које је претходно продато правном претходнику тужене ББ односно није било предмет куповине по уговору о купопродаји од 21.10.2002. године закљученом између ДД „Војин Поповић“ као продавца и ПСТП „Бумеранг“ као купца и да наведено предузеће није уведено у посед предметног земљишта нити му је предато на коришћење.

По оцени Врховног суда, овакво правно становиште нижестепених судова није прихватљиво, јер због погрешне примене материјалног права чињенично стање није потпуно утврђено.

Наиме, не може се прихватити као правилан закључак нижестепених судова да приликом куповине магацинског простора на кат. парц. .. КО Нови Пазар предузеће „Бумеранг“ из Новог Пазара није стекло и право коришћења на целој парцели у површини од 60,08 ари. У члану 5. поменутог уговора, а који је оверен од стране Општинског суда у Новом Пазару под Ов 1005/02 дана 30.12.2002. године управо је констатовано да је предмет продаје непокретност уписана у предмет уговора у мерама и границама како је тренутно постављена метална ограда, те да купац стиче и право коришћења земљишта испод зграде као и двориште укупне површине 60,08 ари. Стоји констатација да постоји метална ограда и да је предмет уговора непокретност у оквиру металне ограде која је касније уклоњена. Предмет те продаје није био магацински простор који је касније у току 2003. године купио тужилац. Целокупни тај потес земљишта има површину 60,08 ари, али приликом продаје магацинског простора овде тужиоцу, ранији власник „Војин Поповић“ холдинг д.д. није могао пренети право коришћења тужиоцу на целој сада спорној парцели. Приликом куповине одређене непокретности тј. објекта, по сили закона се може стећи само право коришћења дела земљишта које је неопходно потребно за коришћење тог објекта. При томе, мора се узети у обзир ко је био ранији корисник, тј. ко је имао право коришћења да би се истом надокнадила и вредност парцеле. У овом случају коришћење на целој парцели пренето је на ранијег купца предузеће „Бумеранг“. Даље, иако је обављено вештачење од стране вештака грађевинске струке суд истом није дао налог да утврди које је земљиште неопходно потребно за коришћење објекта власништво тужиоца, а што је било неопходно за правилно одлучивање у овој правној ствари. Ово пре свега због

чињенице да се право коришћења на спорној парцели у Служби за катастар непокретности управо води на тужену ББ. Ако је ранији власник објеката предузеће „Војин Поповић“ холдинг д.д. који је имао право коришћења те парцеле, то право пренео на ранијег купца предузеће „Бумеранг“ онда то указује на чињеницу да приликом продаје објекта овде тужиоцу „Војин Поповић“ холдинг д.д. није био савестан у погледу преношења права коришћења на спорној парцели. Сходно томе, није утврђивана савесност новог стицаоца права коришћења на тој парцели. Стога се закључак нижестепених судова у погледу савесности тужиоца не може прихватити као правилан. Тим пре што из исказа сведока ВВ произлази да је исти упозоравао ДД „Војин Поповић“ холдинг да не продају предметну непокретност на такав начин и да је о томе писмено обавестио и тужиоца али исти се није обазирао на то. У току 2011. године извршена је препарцелација па је настала сада спорна парцела. Међутим, није јасно по чијем захтеву је вршена та препарцелација. Препарцелација може да се ради само на основу захтева власника односно корисника или на основу одлуке надлежног државног органа што у овом случају није утврђивано. У току поступка се у више наврата помиње да је постојала метална ограда која указује шта је правни претходник тужене купио односно стекао право коришћења одређене површине парцеле. Међутим, у току поступка није утврђено где се налазила та метална ограда која је касније порушена и да ли је спорни магацин тужиоца био изван те металне ограде или није. Ако је био у саставу металне ограде и то се уклапа у површину парцеле од 60,08 ари постоји једна правна ситуација. Ако је тај објекат био ван металне ограде, не уклапа се у ту површину онда је чињеничноправна ситуација другачија. Све те чињенице првостепени суд није правилно утврдио. Из скица које су приложене у списима предмета не може се стећи јасан увид где се налазе објекти тужиоца, где се налази објекат тужене, где се налазила ранија постављена ограда која је уклоњена, а нису означене ни површине на скици спорне парцеле и парцеле од које је настала. Такође мора се имати у виду чињеница да уговор који је тужилац закључио са „Војин Поповић“ холдинг д.д. није оверен од стране надлежног државног органа. Суд очигледно даје превелику важност чињеници да је тужилац уведен у посед спорне парцеле а при чему не води рачуна о томе да ако уговор није оверен не може се третирати да је тужилац спорну непокретност – магацински простор стекао на деривативан начин. Продаја магацинског простора са правом коришћења спорне парцеле је урађена од стране ДД „Војин Поповић“ холдинг у договору са ДДП „Унипром“. Међутим, назначени субјекти нису државни орган већ су привредни субјекти па стицање својине од таквих правних претходника не може се сматрати као да је стечена од стране државног органа тј. да се не може сматрати стицањем својине на оргинаран начин већ је у питању деривативан начин стицања својине на магацинском простору.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, по истима поступити, затражити од вештака грађевинске струке да се децидирано изјасни, које је земљиште неопходно потребно за коришћење објекта тужиоца. Тужилац је купио један објекат по уговору, а у списима предмета се помиње и објекат број 2. Нејасно је, а што је потребно утврдити, где се раније налазила метална ограда коју је правни претходник тужене уклонио, да би се утврдило у којој површини је правни претходник тужене стекао право коришћења парцеле кат. парц. .. КО Нови Пазар која има укупну површину 60,08 ари. Након што се вештак грађевинске струке изјасни о земљишту које је неопходно потребно за коришћење купљеног магацина број 1, потребно је да се о тој површини изјасни и вештак геометар, да ли то представља

површину сада спорне парцеле или је то неки мањи део од те површине, те тек након тога првостепени суд ће приступити оцени осталих изведених доказа посебно утврђивање чињенице на околност савесности тужиоца и након правилне оцене свих изведених доказа донеће закониту одлуку.

Нижестепене пресуде су укинуте и у односу на тужену Републику Србију обзиром да је иста нужни супарничар заједно са туженом ББ.

Имајући у виду напред изнето, Врховни суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић